Stadt Oberndorf am Neckar

**Stadt Oberndorf a.N.**
**Gemarkung Oberndorf**
**Landkreis Rottweil**

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neckar-Talaue“ 3. Änderung

## Textteil und örtliche Bauvorschriften

04.07.2006

Rechtskraft: 28.11.2009

**Kreis: Rottweil** Oberndorf a.N., 04.07.2006
**Stadt: Oberndorf a.N.**

# 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „NECKAR TALAUE" IN EINEM TEILBEREICH

## Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) und Örtliche Bauvorschriften

Zur Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nachfolgende Festsetzungen aufgestellt:

**Inhaltsverzeichnis:**

Rechtsgrundlagen

**Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil)**

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze
5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
6. Flächen für Versorgungsanlagen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
7. Grünflächen; Pflanzungen; Nutzungsregeln; Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Örtliche Bauvorschriften**

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
3. Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4. Sonstige Festsetzungen
5. Füllschema der Nutzungsschablone
6. Hinweise
7. Empfehlungslisten

# Textteil

BauGB, BauNVO

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet ($GE_E$)

§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dürfen nur zugelassen werden, wenn sie das Wohnen in dem angrenzenden Mischgebiet nicht wesentlich stören.

#### 1.1.1 Allgemein zulässig sind

a) Gewerbegebiet aller Art.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

b) Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

d) Tankstellen.
§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

#### 1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Anlagen für sportliche Zwecke.
§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

#### 1.1.3 Nicht zugelassen werden dürfen:

a) Vergnügungsstätten aller Art.
§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

### 1.2 Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

#### 1.2.1 Allgemein zulässig sind:

a) Gewerbegebiet aller Art.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

b) Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

d) Tankstellen.

§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

### 1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

a) Anlagen für sportliche Zwecke.

§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

### 1.2.3 Nicht zugelassen werden dürfen:

a) Vergnügungsstätten aller Art.

§ 8 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen.

### 2.2 Baumassenzahl (BMZ)

§ 21 BauNVO

Es gelten die in der Planzeichnung eingetragenen Baumassenzahlen.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen.

§ 18 BauNVO

#### 2.3.1 Maximale Traufhöhe TH bei geneigten Dächern

Die maximale Traufhöhe TH darf das laut Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzte Maß nicht überschreiten. Die Traufhöhe (Schnittpunkt der senkrechten, traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut) ist festgesetzt auf:
468,50 müNN

#### 2.3.2 Maximale Firsthöhe FH bei geneigten Dächern

Die maximale Firsthöhe FH (höchster Punkt des Daches), ist festgesetzt auf :
472,50 müNN

#### 2.3.3 Maximale Gebäudehöhe GH bei Flachdächern

Die maximale Gebäudehöhe (oberer Wandabschluss) ist festgesetzt auf:
470,50 müNN

# 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO

## 3.1 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt als:

a abweichende Bauweise als offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge bis max. 80 m.

## 3.2 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksfläche

§ 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Laderampen etc.) ist bis zu 1,5 m zulässig.

## 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupt- und Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Zum Zwecke einer Optimierung bei der Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) können hiervon abweichende Gebäudehaupt- bzw. Firstrichtungen zugelassen werden.

## 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§§ 12-14 BauNVO

### 4.1.1 Nebenanlagen

§23 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. § 23 Abs. 5 BauNVO

## 5 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5.1 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Hinterbeton für die Randbefestigung der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entsprechende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

## 6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 21 BauGB

### 6.1 Versorgungsleitungen und Verteileranlagen

§ 126 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen und Verteilerkästen von Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

### 6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 BauGB

### 6.2.1 Leitungsrecht (LR)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberndorf a.N., bestehend in dem Recht auf Einlegen, Unterhalten und Erneuern eines Abwassersammlers.

# 7 GRÜNFLÄCHEN; PFLANZUNGEN; NUTZUNGSREGELN; MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

## 7.1 Pflanzgebote

### 7.1.1 Pflanzgebotsfläche: Stellplatzdurchgrünung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Stellplatzdurchgrünung ist je angefangene 10 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten.

Aufgestellt: Oberndorf a.N., den 04.07.2006
Stadt Oberndorf a.N. Verwaltungsbereich Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann

Ausgefertigt: Oberndorf a.N., den 25.07.2009

Hermann Acker, Bürgermeister

Stadt Oberndorf a.N. Kreis Rottweil

# Örtliche Bauvorschriften LBO

## 1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs. 1 LBO

### 1.1 Dächer, Dachform- und Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

#### 1.1.1 Dachform

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die zulässigen Dachformen sind in der Planzeichnung durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt. Es bedeuten:

GD Geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, Walmdach etc.)

FD Flachdach

Kein Eintrag = freibleibend

#### 1.1.2 Zulässige Dachneigung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die zulässige Dachneigungen sind in der Planzeichnung durch Eintrag in Nutzungsschablone festgesetzt.

## 2 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

### 2.1 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

PKW-Stellplätze und vergleichbare Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

## 3 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

### 3.1 Entwässerung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Die Entwässerung erfolgt im eingeschränkten Gewerbegebiet über ein modifiziertes Trennsystem, das die bestehende Kanalisation entlasten soll. Schmutzwasser wird über ein Schmutzwasserkanalsystem dem bestehenden Kanal in der Neckarstrasse zugeführt. Regenwasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO von privaten Flächen in

einem Retentionsfilterbecken gesammelt, wo es gereinigt wird und versickert. Bei hohen Niederschlagsmengen erfolgt die Entwässerung als Notüberlauf in den Neckar.

## 4 SONSTIGE FESTSSETZUNGEN

### 4.1 Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtung § 74 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 7 LBO

**4.1.1** Für Werbeanlagen und Fahnenmasten ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen. Sie sind im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen.

**4.1.2** Unzulässig sind:

a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
b) Fassadenbeleuchtungen, die nicht Insektenschonend sind.

**4.1.3** Werbeanlagen dürfen innerhalb Gewerbe- und Sondergebieten die Hälfte und innerhalb der Mischgebiete ein Viertel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ihre maximale Länge wird auf 10,0 m bzw. 5,0 innerhalb der Mischgebiete beschränkt.

**4.1.4** Fahnenmasten können bis zu einer Höhe von 8,0 m über dem gewachsenen natürlichen Gelände zugelassen werden.

### 4.2 Abfallbehälter/ Sammelbehälter § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Private Müllbehälter sowie Gemeinschaftsanlagen sind in Mischgebieten in das Gebäude zu integrieren bzw. einzugrünen und so anzuordnen, daß sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

### 4.3 Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet und Gewerbegebieten sind geschlossene Einfriedungen aus Holz, Metall oder Naturstein und tote Einfriedungen (Zäune, Gitterkonstruktionen) bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
Geschlossene Einfriedungen sind nur an den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen zulässig. Betonmauern sind nicht zulässig.

Lebende Einfriedungen mit Sträuchern sind als freiwachsende Hecke generell zulässig.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke und öffentliche Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

# 5 FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| Baugebiet | - |
| Grundflächenzahl | - |
| Baumassenzahl | Bauweise |

Dachform und Dachneigung
Bei geneigten Dächern:
Firsthöhe
Traufhöhe

Bei Flachdächern:
Gebäudehöhe

# 6 HINWEISE

## 6.1 Bauanträge und Kenntnisgabeverfahren

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer müssen im Bauantrag erkenntlich sein.

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Material- und Pflanzangaben mind. im Maßstab 1:200 ist beizufügen.

## 6.2 Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen, sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen / gärtnerischen Nutzung zuzuführen.
Auch für Mutterboden in Gartenflächen, die für Baustellenzufahrten / Baulager / Baustelleneinrichtungen u.ä. in Anspruch genommen werden, besteht Sicherungspflicht.
Verdichtungen des Bodens sollten sich auf das geringstmögliche Maß beschränken.
Der Bodenaushub sollte nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken bzw. im Baugebiet verbleiben.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

## 6.3 Altablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt des Kreises Rotteil unverzüglich zu verständigen.
Die von umweltgefährdenden Stoffen erheblich belasteten Flächen sind im Bebauungsplan dargestellt, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB.

## 6.4 Bodendenkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht, so ist die Untere Denkmalschutzbehörde beim Bauverwaltungsamt der Stadt Oberndorf a.N. unverzüglich zu benachrichtigen.

## 6.5 Wasserschutz

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren.

Bauanträge für Anlagen zur Lagerung, Verwendung oder Verarbeitung wassergefährdender Stoffe sind mit der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt des Kreises Rottweil abzustimmen.

## 6.6 Hochwasserschutz

Hochwasser gefährdete Gebiete nach § 8ß WG BW
Die derzeit in Aufstellung befindlichen Hochwassergefahrenkarten sind bei allen Vorhaben im Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Aufgestellt: Oberndorf a.N., den 04.07.2006
Stadt Oberndorf a.N. Verwaltungsbereich Planen und Bauen
Stadtplanungsamt

Dipl. Ing. Hans-Joachim Thiemann

Ausgefertigt: Oberndorf a.N., den 25.07.2009

Hermann Acker, Bürgermeister

Stadt Oberndorf a.N. Kreis Rottweil